

**WELP**

MAKELAARDIJ



**TE KOOP**

**VAN CRALINGENLAAN 11**  
*Wassenaar*

**€ 659.000,- K.K.**

**WELPMAKELAARDIJ.NL**

# WELP OPENT DEUREN

## ELKE ETAGE, EEN NIEUW PERSPECTIEF

Bij Welp geloven we dat een thuis over meer gaat dan bakstenen en vierkante meters. Stel je eens voor: een plek waar elke ruimte zich vult met mogelijkheden, comfort en geluk.

We hebben elk beeld zorgvuldig gekozen en details toegevoegd zónder kleine lettertjes, zodat je niet alleen kijkt, maar daadwerkelijk voelt wat het wonen in deze woning kan zijn.

Neem de tijd. Bladeren, terugbladeren, even wegleggen en weer openslaan. Laat de beelden en informatie op je inwerken. Want een huis kiezen is geen beslissing die je even snel maakt.

Welp opent graag de deur naar een nieuw woonhoofdstuk. Met vertrouwen, warmte en een oprechte glimlach.

Met vriendelijke groet,

**TEAM WELP**  
*Wassenaar*



VRAAGPRIJS: € 659.000,- K.K.



## BELEEF HET KARAKTER VAN CRALINGENLAAN 11, WASSENAAR

Ruime en lichte hoekwoning met zonnige tuin op het zuidwesten, vier slaapkamers én een heerlijke ligging in een rustige, kindvriendelijke woonwijk!

Deze fijne gezinswoning aan de Van Cralingenlaan 11 in Wassenaar biedt maar liefst ca. 144 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een praktische indeling, veel bergruimte en is uitstekend onderhouden. Dankzij de gunstige ligging bevinden winkels, scholen, sportfaciliteiten, openbaar vervoer en uitvalswegen zich allemaal binnen handbereik.

De woning beschikt over een zonnige, extra brede achtertuin op het zuidwesten met veel privacy, een vrijstaande stenen berging en een handige achterom. Binnen tref je een ruime en lichte woonkamer aan met open haard, een

aparte eetkamer met zicht op de tuin en vier goed bemeten slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen. Daarnaast zorgen de 12 zonnepanelen en het energielabel C voor extra wooncomfort en lagere energielasten.

Indeling:

Begane grond

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast en toegang tot de gang met toilet, fonteintje en praktische trapkast. De ruime woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en beschikt over een sfeervolle open haard. De aangrenzende eetkamer vormt een fijne plek om te tafelen en heeft een prettige verbinding met de zonnige achtertuin. De gehele leefruimte is

voorzien van een nette laminaatvloer.

De separate keuken is functioneel ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven en een kleine vaatwasser. Vanuit de keuken is er direct toegang tot de tuin. De zonnige achtertuin is wat breder doordat het op een hoek is gelegen, ligt op het zuidwesten en biedt veel privacy. Achterin de tuin bevindt zich de vrijstaande stenen berging en de praktische achterom.

#### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over vaste kasten en veel bergruimte. Ook de ruime slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van vaste kasten. De derde kamer aan de achterzijde is ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer en biedt toegang tot het balkon. De badkamer is praktisch ingericht met een ligbad met douche, wastafel en toilet.

#### Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over een ruime vierde slaapkamer met dakkapel, wastafelmeubel en handige bergruimte onder de schuine kap. Op de overloop bevinden zich daarnaast extra bergruimten met de opstelplaats van de cv-ketel (2017) en aansluitingen voor wasmachine en droger.

#### Bijzonderheden:

- ruime en lichte hoekwoning op een rustige locatie;
- ca. 144 m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- vier slaapkamers;
- zonnige achtertuin op het zuidwesten;
- vrijstaande stenen berging en achterom;
- 12 zonnepanelen;
- energielabel C;



- gunstige ligging nabij winkels, scholen, sportfaciliteiten en uitvalswegen;
- oplevering in overleg;
- ouderdoms- en asbestclausule van toepassing op de koopovereenkomst.

Deze informatie is door Welp Makelaardij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld.

Desondanks aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De NVM-voorwaarden zijn van toepassing.

Ben je enthousiast geworden en wil je de sfeer, ruimte en mogelijkheden van deze woning zelf ervaren? Wij laten de Van Cralingenlaan 11 graag persoonlijk zien!

## KENMERKEN WONEN



**Woonoppervlakte**  
144 m<sup>2</sup>



**Aantal kamers**  
6



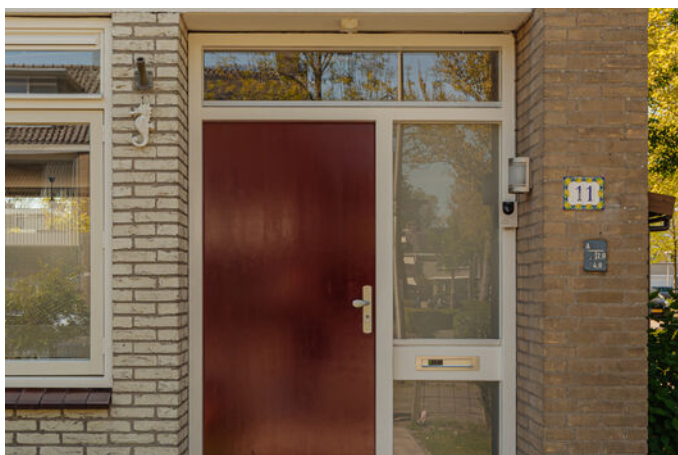
**Bouwjaar**  
1972

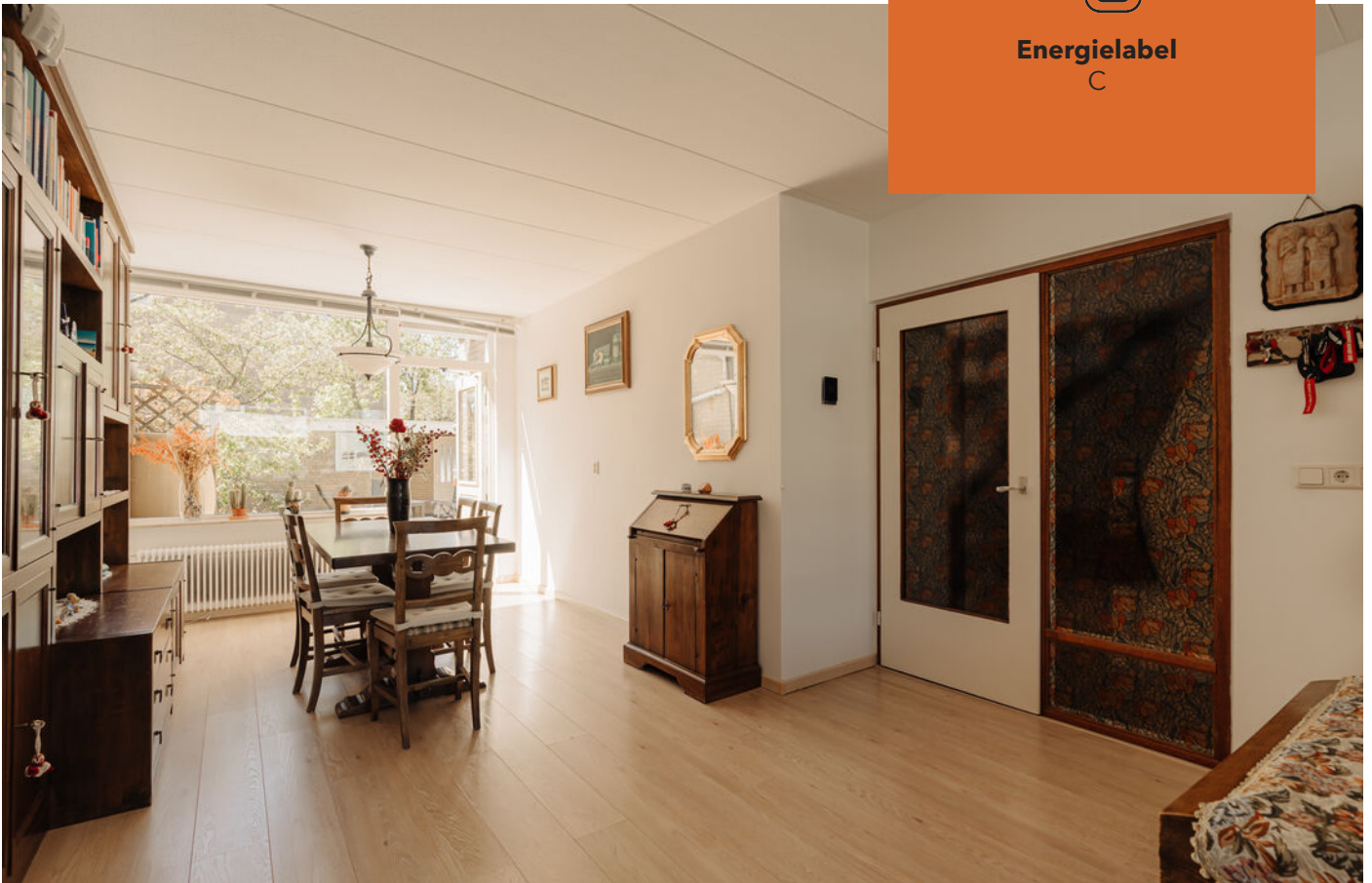


**Type**  
Hoekwoning



RUIME EN LICHTE HOEKWONING  
MET ZONNIGE TUIN





## KENMERKEN WONING



Perceel  
208 m<sup>2</sup>



Slaapkamers  
4



Badkamers  
1



Energie label  
C

## EVEN VOORSTELLEN

Mijn naam is Jop en namens Welp Makelaardij mag ik je met trots deze woning presenteren. De brochure is met scherp oog voor detail samengesteld, zodat je een zo compleet mogelijk beeld krijgt van de woning, de uitstraling en de omgeving.

Heb je nog vragen of wil je meer weten?  
Bel mij gerust op 06 - 49 46 09 08.

We helpen je graag verder op weg naar jouw droomhuis.



**JOP**  
NWM Makelaar

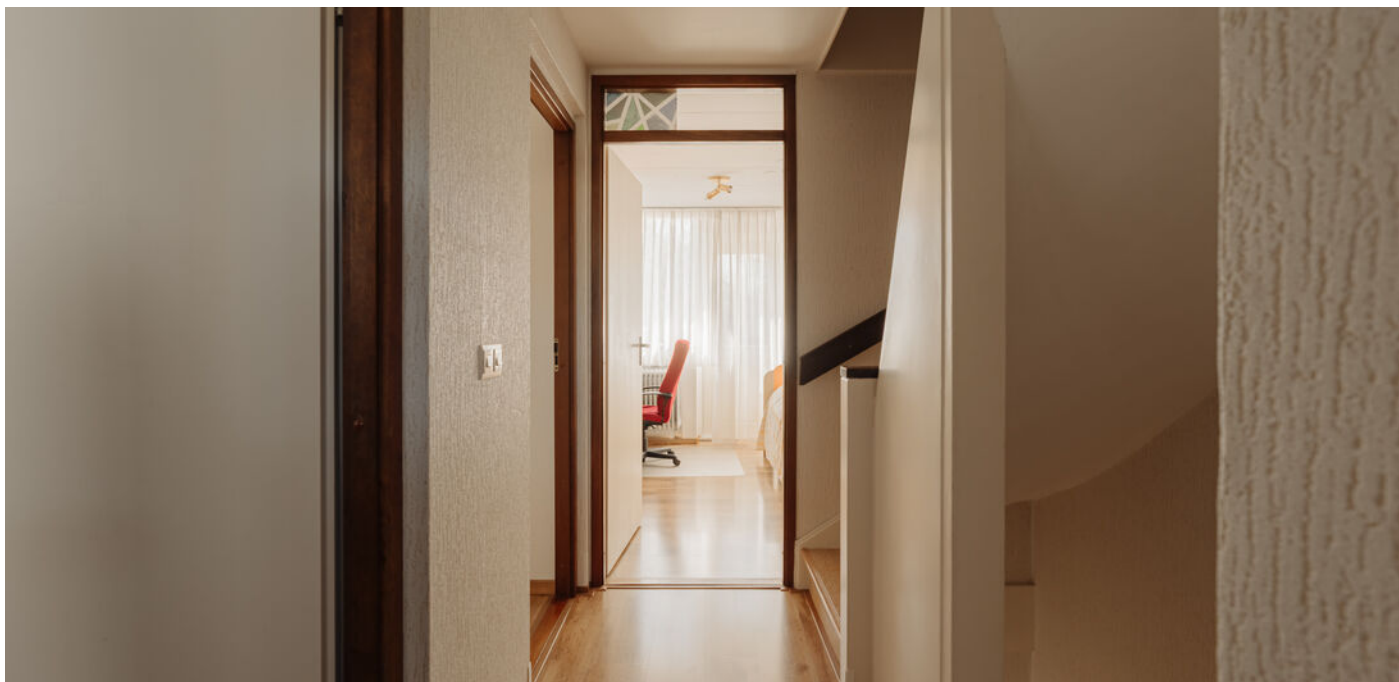


# SFEERIMPRESSIE

TUIN







# SFEERIMPRESSIE

## SLAAPKAMER







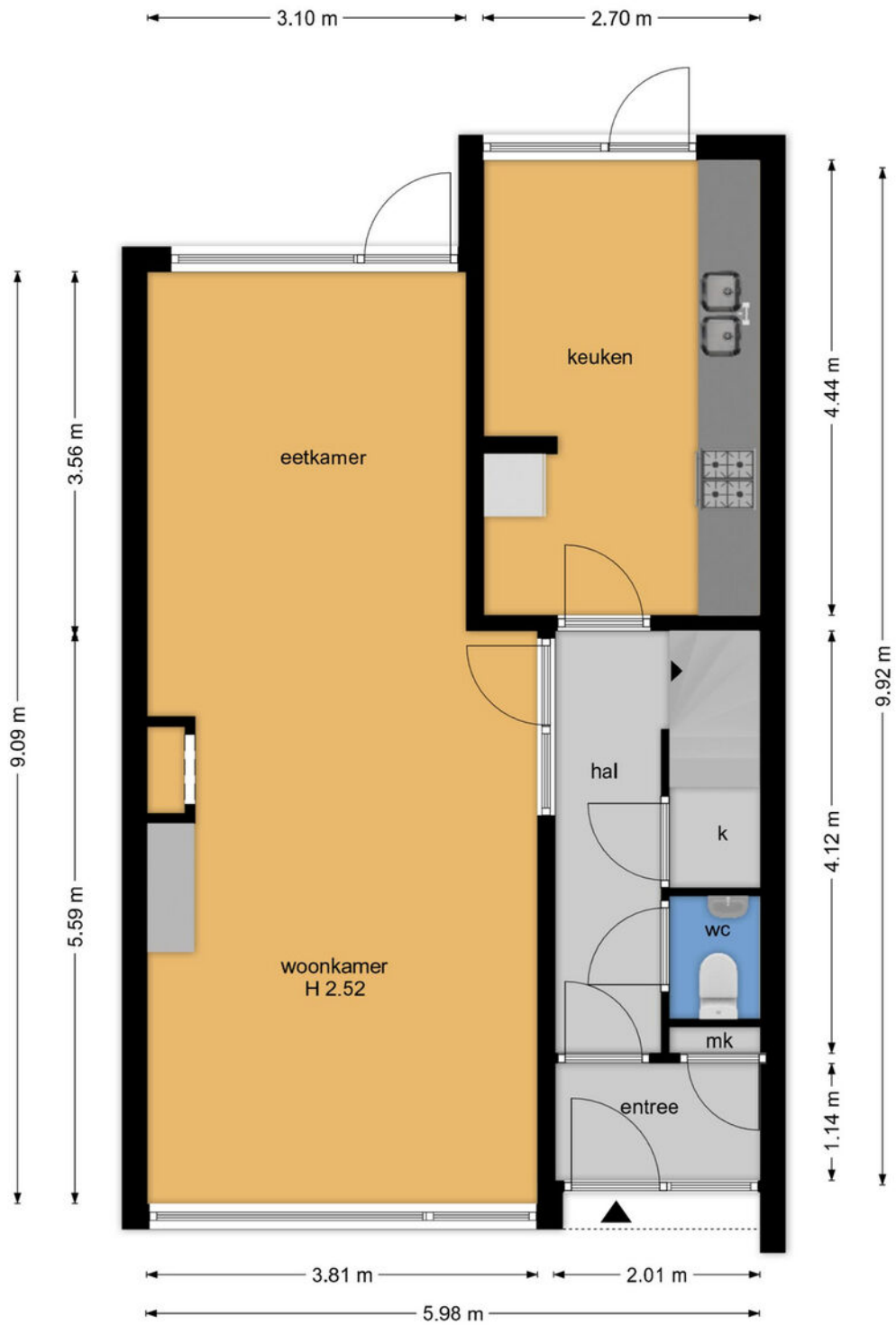






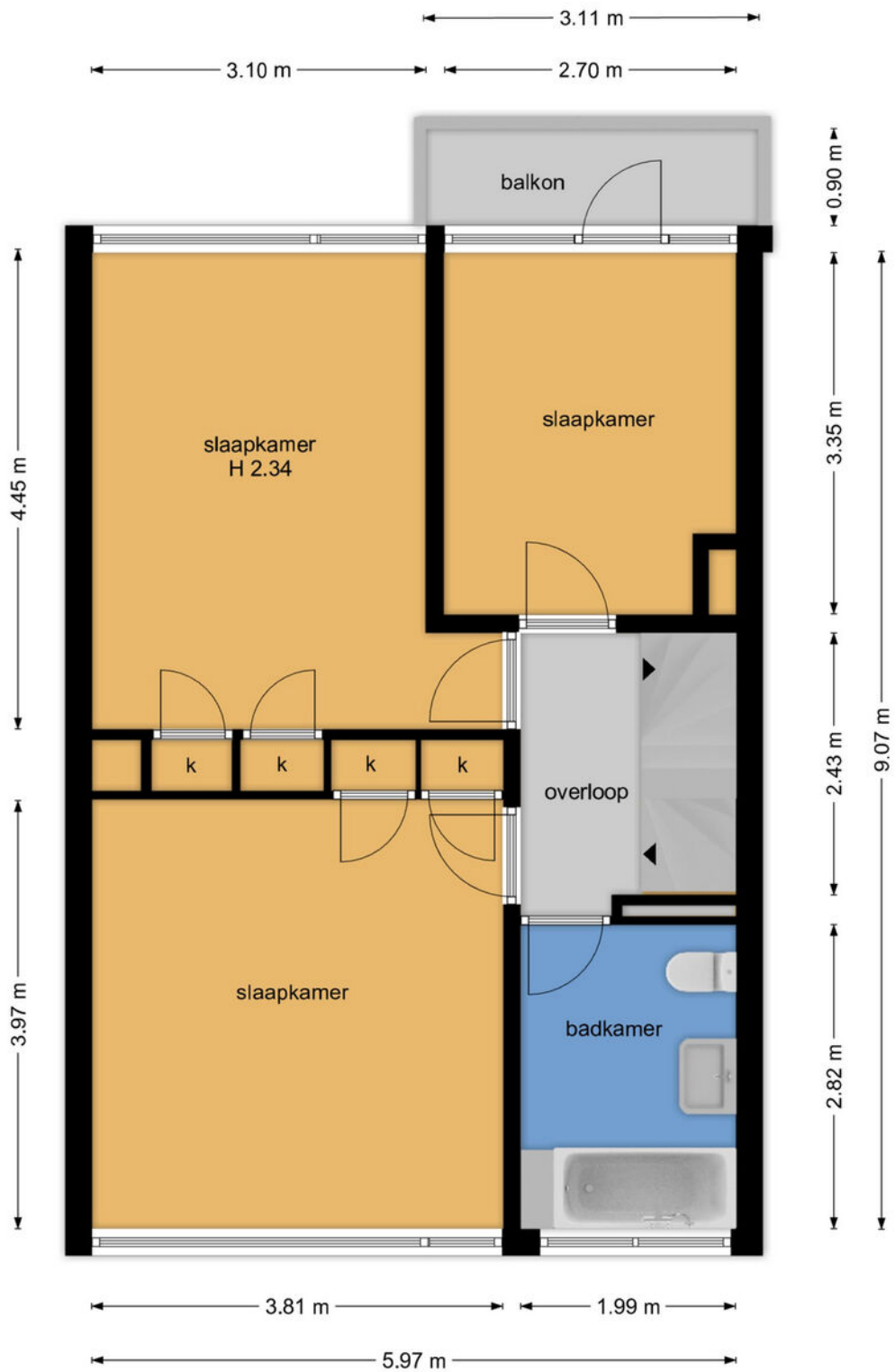


# PLATTEGROND



begane grond

# PLATTEGROND



1e verdieping

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



begane grond en tuin

# OVER WELP

## HART VOOR WASSENAAR, MET BEIDE BENEN OP DE GROND

In het hart van Wassenaar staat Welp Makelaardij voor meer dan vastgoed: wij zijn jouw partner in de wereld van huizen. Met ruim twee decennia uitgebreide kennis van elke straat en hoek in de regio van Wassenaar, bieden we scherp, persoonlijk advies. Welp omarmt elk woonverhaal: of je nu jouw eerste huis koopt, de horizon wilt verbreden of een nieuwe start. Wij begrijpen jouw unieke vraag. Samen maken we uw woondroom werkelijk met onze bekende nonsensens aanpak.

“ DANKZIJ WELP MAKELAARDIJ VONDEN WE EEN **UNIEKE STEK** - SNELLER DAN WE OOIT HADDEN GEDACHT!

- Familie Jansen



HET TEAM



# WASSENAAR EN OMGEVING

## WAAR JOUW DROOMHUIS STAAT? IN WASSENAAR NATUURLIJK!

Ontdek een veelzijdige omgeving waar natuur, rust en karakter samenkomen met de dynamiek van de Randstad. Hier woon je in het midden van groene ruimtes, charmante dorpen en met steden als Den Haag en Leiden binnen handbereik.

Dit is een unieke woonomgeving die niet alleen een huis biedt, maar een thuishomen creëert. Hier vind je de perfecte balans tussen zowel rust en reuring als traditie en modern leven. Ben jij klaar om jouw woonhoofdstuk hier te starten?

■ GROOT GEGROEID,  
*welp* GEBLEVEN.



# 10 VRAGEN

## BIJ DE KOOP VAN EEN WONING

### WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

Pas als de verkoper op jouw bod reageert met een tegenbod. Alleen een bezichtiging of bod doen betekent nog niet dat je in onderhandeling bent.

### MAG DE MAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN TIJDENS EEN ONDERHANDELINGEN?

Ja. Onderhandelingen leiden niet altijd tot verkoop. De verkoper wil soms weten of er meer interesse is.

### MAG DE VRAAGPRIJS TIJDENS ONDERHANDELINGEN WORDEN VERHOOGD?

Ja, wanneer de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod mag de verkoper deze nog wijzigen.

### HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

Bij akkoord over prijs, oplevering en ontbindende voorwaarden wordt dit vastgelegd in een koopakte. Na ondertekening begint de wettelijke bedenktijd van drie dagen voor de koper.

### MOET DE VERKOPER VERKOPEN BIJ EEN BOD OP DE VRAAGPRIJS?

Nee. De vraagprijs is geen aanbod, maar een uitnodiging tot bieden. De verkoper beslist of hij jouw bod accepteert.



### **MAG DE VERKOOPPROCEDURE TIJDENS ONDERHANDELINGEN WORDEN GEWIJZIGD?**

Ja. Bij veel belangstelling kan de makelaar - in overleg met de verkoper - overstappen op bijvoorbeeld een inschrijving, mits eerder gemaakte afspraken worden nagekomen.

### **MOET DE MAKELAAR MIJ ALS EERSTE BIEDER ALS EERSTE IN ONDERHANDELINGEN NEMEN?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt, samen met de verkoper, de verkoopprocedure. Informeer altijd naar je positie om teleurstelling te voorkomen.

### **MAG DE VERKOPER EEN EXTREEM HOGE PRIJS VRAGEN?**

Ja. De verkoper bepaalt de prijs. Als koper mag je uiteraard onderhandelen, maar de verkoper beslist aan wie hij

### **WANNEER IS DE KOOP RECHTGELDIG?**

Pas als beide partijen (particulieren dan wel consumenten) de koopakte hebben ondertekend. Een mondelinge afspraak, e-mail of conceptakte geldt niet als koop.

### **ZIT DE MAKELAARSCOURTAGE IN DE 'KOSTEN KOPER'?**

Nee. 'Kosten koper' zijn o.a. overdrachtsbelasting en notariskosten. De verkoper betaalt zelf de makelaar die hij inschakelt.



# VOORWAARDEN

## DE KLEINE LETTERTJES UITGELEGD

Deze brochure en woningpresentatie is door Welp Makelaardij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Echter, wij aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden of anderszins,

dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven afmetingen en oppervlakten zijn indicatief. De NVM-voorwaarden zijn van toepassing.

Hiervoor verwijzen wij je graag naar:

[algemene-consumentenvoorwaarden-nvm.pdf](#)



# DE DEUR STAAT OPEN!

## WELKOM

De perfecte woning klopt aan. Durf jij open te doen? Stap over die drempel en maak vandaag nog werk van jouw woongeluk.



### CONTACT

070 - 511 17 20

[info@welpmakelaardij.nl](mailto:info@welpmakelaardij.nl)

### VOLG ONS!



[welpmakelaardijbv](#)



[welpmakelaardij](#)

### ADRES

Van Hogendorpstraat 16 d

2242 KZ, Wassenaar

### WELPMAKELAARDIJ.NL



